résidences

Le Journal des locataires de l'OPDHLM de la Vendée

2 Editorial
- Objectifs 2006

2 Quoi de neuf
- Immeubles en fête le 30 mai prochain
- Un trimestre riche en inaugurations

3 Clés en main Première pierre
- Luçon, Talmont Saint-Hilaire, et les autres...

4 Zoom sur...
- Les agences de l'Office

6 Informations travaux
- Le point sur les réhabilitations

7 Infos locataires
- Encombrants, fosses individuelles et tri sélectif

8 Tranche de vie
- Arlette NEAU à l'honneur

L'Office HLM de la Vendée a fêté son 12000ème logement, résidence La Noue Ronde, à Nieul-le-Dolent en juin 2005.

hlm Vendée

Avril 2006 - N° 1

édito

L'Office HLM de la Vendée souhaite conforter sa position de premier opérateur de l'habitat social sur l'ensemble du département, dans le respect du contrat d'objectifs du plan de cohésion sociale signé pour une durée de cinq ans.

Les axes d'intervention qui y sont définis et les résultats attendus rejoignent pleinement les objectifs de l'OPDHLM en matière de réhabilitation des résidences, de constructions neuves, d'accession à la propriété et d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

Les engagements portent sur une augmentation de la production de logements locatifs avec un volume global atteignant, à terme, 1644 constructions neuves. En 2006, près de 330 projets seront ainsi réalisés.

L'accession à la propriété par le Prêt social de location accession fait également partie des objectifs fixés. Ce dispositif, qui permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir une maison en toute sécurité, constitue un avantage de taille pour la Vendée quand on sait que 73% des habitants sont propriétaires de leur logement. L'Office prévoit la réalisation d'environ 80 individuels en location accession pour cette année, en divers endroits du département.

Les programmes de réhabilitation se poursuivent avec des travaux en prévision dans les logements qui nécessitent une rénovation extérieure ou intérieure.

La satisfaction des locataires fait aussi partie des priorités de l'OPDHLM qui a signé, en décembre 2001, une convention relative à l'amélioration de la qualité de service. L'évaluation s'effectue par le biais d'une enquête annuelle qui permet de mesurer les attentes et besoins des locataires.

En 2006, l'analyse des derniers résultats sera utile à la définition et la mise en place d'actions d'amélioration.

L'Office œuvre au quotidien pour réussir sa mission de bailleur social et continuera à agir en faveur du logement pour tous et dans toute la Vendée.

Gérard **VILLETTE**
Président de l'OPDHLM de la Vendée,
Vice-Président du Conseil Général de la Vendée

quoi de neuf

L'Office partenaire d'Immeubles en fête

L'OPHLM participe cette année à cette fête des voisins qui se déroulera le 30 mai prochain, en partenariat avec le Conseil général de la Vendée et l'association «Immeubles en fête».
Dans cette optique, des prospectus seront distribués dans les boîtes aux lettres de tous les locataires. Une campagne d'affichage est également prévue dans les halls des résidences et différents lieux publics. Les communes et les associations de quartiers seront sensibilisées afin de relayer l'information auprès des habitants et pourront éventuellement organiser des soirées.
Cette opération, destinée à favoriser les relations de bon voisinage, s'inscrit pleinement dans les priorités de l'Office. Créer un lien social et amical avec son entourage constitue, en effet, un enjeu important qui participe sensiblement à améliorer la qualité de vie dans les résidences.

Ambiance décontractée à la Pommeraie Sablière à Fontenay-le-Comte

LA ROCHE-SUR-YON – AMBROISE PARÉ

Le Centre Médico Social rénové

L'inauguration a réuni une vingtaine de personnes

Le 3 avril dernier, Gérard VILLETTE, Président de l'Office HLM de la Vendée, Véronique BESSE, Députée de la Vendée, Michèle PELTAN, Conseillère Générale, ont inauguré le nouvel établissement en présence des responsables du Centre Médico-Social.
Les travaux ont porté sur l'agrandissement et la rénovation complète des locaux existants, permettant d'offrir aux habitants du quartier Liberté, un centre fonctionnel et convivial.
L'Office en tant que propriétaire des lieux, a assuré la maîtrise d'ouvrage de cette opération devenue nécessaire tant les locaux étaient devenus étroits. Sur une surface de 270 m², le Centre Médico-Social Ambroise Paré accueille trois assistantes sociales, une puéricultrice, le médecin de la protection maternelle et infantile, deux éducateurs spécialisés et une secrétaire.

CHALLANS

Un centre d'habitat sort de terre

C'est en présence d'un public attentif et nombreux que s'est déroulée la pose de la première pierre du Centre d'habitat pour adultes handicapés le 10 avril dernier.
Créé à l'initiative de l'association Les Papillons Blancs (ADAPEI), le projet prévoit la construction de 5 maisons au sein desquelles un foyer de vie, des logements et des espaces d'activités offriront aux futurs résidents une ambiance plutôt familiale.
Une quarantaine d'adultes handicapés de 19 à 55 ans pourront ainsi vivre leur quotidien dans un lieu chaleureux et adapté à leurs besoins.

Pose de première pierre sous un soleil radieux...
...en présence de futurs résidents et leur famille

LA ROCHE-SUR-YON

Le Centre d'Habitat pour adultes handicapés La Rabinaïe a fait peau neuve. Construit par l'Office HLM de la Vendée en 1981, le Centre a bénéficié d'importants travaux d'extension et de rénovation, améliorant ainsi le bien-être des résidents.

Immeubles en fête…

mode d'emploi

Où inviter ses voisins ?

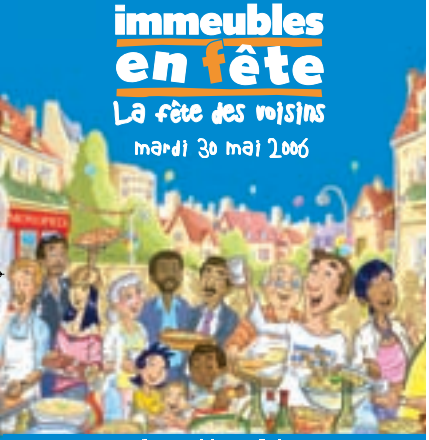
Dans votre cour, votre logement, votre jardin ou votre maison.

Comment participer ?

- Glisser des invitations dans les boîtes aux lettres ou sous les paillassons !
- Vous pouvez vous procurer des ballons pour créer une ambiance festive auprès de votre agence HLM.
- N'hésitez surtout pas à vous regrouper avec d'autres voisins pour organiser ensemble cette soirée. Chacun pourra apporter quelque chose (boissons, gâteau, quiche…).

Merci d'envoyer vos photos et témoignages de la fête au Service Communication OPDHLM de la Vendée
BP 45
85002 LA ROCHE SUR YON CEDEX

communication@ophlm-vendee.fr



www.immeublesenfete.com

En bref…

clés en main…

Le patrimoine de l'Office HLM de la Vendée s'élève à plus de 12 100 logements répartis sur l'ensemble du département. Depuis le début de l'année, la livraison de logements a donné satisfaction à bon nombre de locataires. Petit tour d'horizon…

14 logements construits à Luçon

LUÇON

La résidence Flemming compte 14 logements supplémentaires de type 3, 4 et 5 qui ont été mis à la disposition des locataires fin janvier. Parmi eux, 4 habitations sont adaptables au handicap avec des aménagements spécifiques tels que des portes de 90 cm de large, des couloirs permettant la circulation de fauteuils roulants, etc.
D'ici fin 2006 début 2007, huit logements de type 2 vont être construits à côté de la résidence afin de répondre à une demande de location importante.

SAINT ETIENNE DU BOIS

4 logements individuels de type 3, résidence de l'Etang, ont été mis en location fin février, au terme de sept mois de travaux. Avec cette réalisation, le patrimoine de l'Office se porte à 33 logements sur la commune.

D'heureux locataires à Saint Etienne du Bois

Remise de clés par Gérard VILLETTE, Président de l'OPDHLM de la Vendée

LA CHAPELLE PALLUAU

La remise de clés de 8 logements de type 3 et 4, résidence Les Terres Jaunes, s'est déroulée le 22 février dernier en présence des locataires, des élus, de l'architecte et des entreprises.

LA CHAPELLE THÉMER

Afin de répondre aux besoins enregistrés sur la commune, l'Office a construit 4 logements de type 3, résidence Les Périllons. La remise des clés le 28 mars dernier concrétise la première réalisation de l'OPDHLM sur la commune.

4 logements locatifs à la Chapelle Thémer

première… …pierre

À Talmont, 2 logements sont dédiés aux personnes handicapées

TALMONT SAINT HILAIRE

Le 1er mars 2006, le Maire de la commune et le Président de l'Office ont procédé à la pose de la première pierre de 14 logements, rue des Marais et rue de l'Aumônerie. Les maisons, de type 3 et 4, seront mises en location au printemps 2007.

CHAVAGNES EN PAILLERS

La pose de la première pierre des logements de la résidence La Pompe en Bois s'est déroulée le 25 mars dernier en présence, notamment, du Préfet de la Vendée. Il s'agit de 7 logements de type 3 réservés à des personnes âgées, situés en centre bourg à proximité des commerces et des services. Les travaux s'échelonneront sur 11 mois environ.

Dans le cadre des actions d'amélioration de la qualité de service, l'Office HLM de la Vendée s'est décentralisé, à partir de 1996, en agences réparties sur le département en quatre secteurs : Sud Vendée, Littoral, Pays Yonnais et Bocage. La première antenne a été créée en 1996 à Fontenay le Comte pour prendre le statut d'agence en 1998. Les autres entités ont ensuite vu le jour au fil des années.

Agence Sud Vendée

Agence du Bocage

Les agences de l'Office

FACILITER LA RELATION AVEC LES LOCATAIRES

Les délocalisations permettent d'offrir un service de proximité aux locataires qui ne sont plus obligés de se déplacer au siège de La Roche sur Yon. La volonté de l'Office d'être au plus près des locataires s'est renforcée par la création de deux antennes à Challans et Luçon.
Les agences ont un rôle primordial puisqu'elles interviennent depuis la demande de logement jusqu'au départ du locataire.

LA GESTION ADMINISTRATIVE

Le personnel administratif est essentiellement divisé en deux catégories : les chargés de clientèle et les conseillères sociales.
Les chargés de clientèle assurent l'accueil téléphonique et physique des locataires pour des renseignements divers et l'enregistrement des réclamations. Ils gèrent également les demandes et congés de logement ainsi que l'aspect administratif de l'attribution des logements : contrat de location, demande d'Allocation Personnalisée au Logement, dépôt de garantie, etc.
Les conseillères sociales gèrent les impayés de loyer de façon amiable, avant que les dossiers ne passent en contentieux. Elles assument également les relations avec les partenaires institutionnels. Leur rôle s'étend à la gestion de la vie sociale dans les résidences, notamment les troubles de voisinage, par le suivi des plaintes en étroite concertation avec les gardiens de l'Office.

Des interlocuteurs attentifs

LA COMPÉTENCE TECHNIQUE

Différents profils constituent les équipes techniques dans les agences. Qu'ils soient responsables d'antenne, adjoints ou agents d'état des lieux, tous sont au cœur des interventions déléguées aux agences.
Leurs missions principales concernent l'ensemble des travaux d'état des lieux, la gestion des réclamations relatives aux réparations locatives, la prévision des travaux d'entretien courant dans les logements et les parties communes.
Certains agents ont également un rôle d'encadrement et remplacent les responsables d'agence en cas d'absence. Le suivi et la gestion de l'enlèvement des déchets verts et des encombrants, du bon traitement des réclamations et des contrats d'entretien relatifs au ménage et aux espaces verts font aussi partie de leurs tâches.

zoom sur...

Agence Pays Yonnais

Agence Littoral

L'état des lieux de sortie est précédé d'une visite conseil

LA PROXIMITÉ AU QUOTIDIEN

Les gardiens, les agents espaces verts et les agents d'entretien exercent leurs métiers au cœur des résidences. Ils représentent, par conséquent, des interlocuteurs privilégiés pour les locataires.

Les agents d'espaces verts se chargent de la propreté aux abords des résidences, du traitement des déchets, du jardinage et de petits travaux.

Le nettoyage des parties communes est effectué par les agents de ménage qui s'occupent également du ramassage des détritus et papiers qui se trouvent dans les entrées ou sur le pourtour des résidences.

Les gardiens de l'Office encadrent les équipes d'entretien et assurent la surveillance technique ainsi que l'entretien courant du patrimoine. Ils gèrent également la visite des logements vacants, renseignent les résidents et assurent l'accueil des nouveaux locataires. Les gardiens se chargent aussi de faire respecter les consignes de sécurité et relayer, auprès des agences, les troubles de voisinage constatés ou signalés. ■

La propreté au quotidien

Des espaces bien entretenus

Les permanences

Agences :
du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h30

Antennes techniques
de Luçon et Challans :
les mardi, mercredi,
jeudi et vendredi
de 8h30 à 9h30
et le lundi
de 8h30 à 12h30

Des travaux prévus en 2006 pour Les Marguerites à Chantonnay

Le point sur les réhabilitations

Le patrimoine de l'Office HLM de la Vendée bénéficie d'une politique de travaux déclinée en quatre catégories.

L'entretien courant au départ de chaque locataire, le gros entretien sur la totalité d'une résidence, les travaux d'amélioration qui permettent une réduction des charges et, enfin, la réhabilitation ou rénovation dont les opérations sont montées en concertation avec les locataires.
Les travaux de rénovation concernent environ 280 habitations, par an pour un coût de 13 000 à 15 000 € par logement en collectif et 16 000 à 22 000 € par logement individuel. Les chantiers sont programmés en fonction de l'ancienneté des résidences. ■

informations travaux

D'AUTRES RÉHABILITATIONS SONT PRÉ-PROGRAMMÉES EN 2006 AFIN D'AMÉLIORER L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE, L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR ET LA PLOMBERIE DANS LES LOGEMENTS.

LES TRAVAUX CONCERNENT LES RÉSIDENCES :

- **Le Bois Foucaud à Chavagnes-en-Paillers**, sauf l'isolation réalisée il y a peu de temps, avec 10 logements individuels ;
- **Paul Chauvin à Saint-Fulgent** avec 30 maisons ;
- **Les Marguerites à Chantonnay**, bâtiments A et B de 58 appartements ;
- **Leteneur à Challans** sur 52 logements collectifs des bâtiments A et B.

Comme à l'accoutumée, les travaux seront définis en concertation avec les locataires d'abord conviés à une réunion d'information, puis sollicités pour valider le programme proposé.
Pour les quatre résidences, le début des travaux est prévu pour le 4ème trimestre 2006. ■

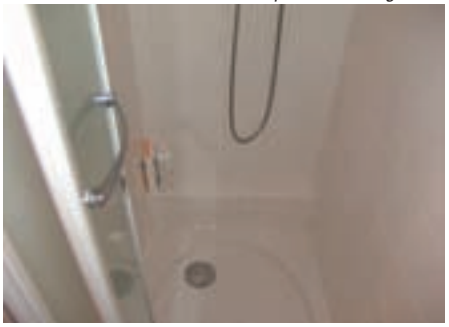
Luçon : coup de jeune pour Pierre NAU

Les travaux de réhabilitation des bâtiments A à F de la résidence ont démarré en février 2006 et s'échelonneront sur 18 mois. Le programme, établi en étroite concertation avec les locataires des 156 logements concernés, porte sur l'intérieur et l'extérieur des logements.

Les façades font peau neuve avec le remplacement des garde-corps de tous les balcons, la réfection des peintures et des travaux améliorant l'isolation. Les parties communes bénéficient d'une amélioration de l'installation électrique et d'une isolation par le plafond des sous-sols. Dans les logements, les travaux concernent le remplacement des éviers de cuisine et des colonnes d'eaux usées et d'eaux vanne, le remplacement des baignoires par des cabines de douche, le changement des wc et la réfection de l'électricité.
La création de 3 studios dans les bâtiments A, B et C ainsi que la réalisation de locaux destinés aux deux roues intègrent également la réhabilitation de la résidence Pierre Nau. ■

Le bâtiment F en pleine réfection

Les douches remplacent les baignoires



brèves

infos locataires

Respectons notre cadre de vie

Au fur et à mesure des années, les abandons d'encombrants par les locataires tels que matelas, mobilier, électroménager, télévision, etc. dans les parties communes des résidences, en particulier en milieu urbain, ne cessent de progresser. Dans un contexte où la volonté de préserver l'environnement est de plus en plus marquée, les résidences de l'Office font figure de mauvais élèves.

Ce triste constat est amplifié par les dépôts de substances ou d'objets polluants sur les parkings ou dans les modules destinés aux ordures ménagères.
A titre d'exemple, le Service Hygiène Sécurité Moyens de l'Office a procédé à l'enlèvement d'une vingtaine de batteries usagées et environ 400 litres de vidange dans divers collectifs de la Roche sur Yon, accumulés en l'espace de trois mois !
Les locataires représentent pourtant les premières cibles de ces actes d'incivisme en subissant la nuisance générée par la pollution et l'enlaidissement de leur cadre de vie. Pour éviter ces désagréments, il suffit d'emmener les objets volumineux et les produits nocifs à la déchetterie. Dans certaines communes et uniquement sur demande, des ramassages spécifiques aux encombrants sont organisés*. En outre, lors d'achat d'électroménager, la plupart des fournisseurs enlèvent gratuitement les anciens appareils. ■

*Se renseigner auprès des mairies ou communautés de communes.

Des encombrants de plus en plus nombreux

Le tri sélectif à portée de tous

Des containers spécifiques pour les déchets recyclables

Afin d'optimiser le traitement des déchets, des consignes de tri ont été élaborées pour faciliter le recyclage de certains matériaux comme le verre, le plastique, l'aluminium, les journaux et cartons. Il est important pour la planète de respecter ces consignes en déposant les emballages concernés dans les containers prévus à cet effet. L'Office a placé des containers au pied des immeubles dans la plupart des résidences collectives en partenariat avec les communautés de communes concernées. Dans les autres cas, il suffit simplement de se rendre aux points de tri le plus proche de son habitation ou directement à la déchetterie. ■

Comment entretenir les fosses septiques ?

Les locataires qui possèdent un assainissement individuel doivent utiliser des produits ménagers adaptés pour l'entretien de leur fosse septique. En effet, l'utilisation d'autres substances, comme l'eau de javel ou des détartrants classiques, est fortement déconseillée car elles contribuent à éliminer les bactéries se trouvant dans la fosse.
Or, le système d'assainissement fonctionne au meilleur de ses capacités grâce au renouvellement des bactéries qui jouent un rôle d'épurateur empêchant, ainsi, le refoulement d'odeurs nauséabondes à l'intérieur des logements.
Les produits spécifiques sont vendus dans les commerces et il est fortement conseillé de s'en servir pour la pérennité des installations d'assainissement non collectif. ■

Stationnement gênant

Il est formellement interdit de se garer sur les places réservées aux personnes handicapées ou devant les entrées d'immeuble. Malgré tout, les stationnements de cet ordre sont fréquents au sein des résidences... ■

Arlette NEAU dans son jardin à Fontenay

tranche de vie...

« Arlette NEAU est la plus ancienne locataire de l'Office. Arrivée pendant la seconde guerre mondiale à la résidence du Rêve à Fontenay-le-Comte, elle continue à couler des jours paisibles au sein de la même résidence. Témoignage d'une femme attachée à son logement. »

UNE ADOLESCENCE HEUREUSE MALGRÉ LA GUERRE

En 1941, quand Arlette NEAU, alors âgée de 11 ans, arrive de Paris avec ses parents pour fuir l'occupation allemande, rien ne laisse présager de son attachement à son quartier. D'autant plus que son père, natif de la Roche-sur-Yon, envisage de regagner la capitale à la fin de la guerre. Pendant qu'il part au combat, elle loge au numéro 3 de la résidence du Rêve avec sa mère, non loin de ses grands parents maternels habitant eux aussi à Fontenay. De cette triste période, Arlette NEAU ne garde que de bons souvenirs, malgré la séparation et les hivers très rigoureux : "seule la cuisine était chauffée par un poêle et le charbon était rationné. Nous n'avions pas de bois pour alimenter les cheminées dont toutes les pièces étaient pourvues".

Après la guerre, la décision est prise et toute la famille s'établit dans la commune puisque la vie y est plaisante. Seule ombre au tableau la mort de son père en 1952.

Un sourire éclaire toutefois son visage lorsqu'elle évoque son adolescence insouciante, rythmée par les heures de cours à l'école et les pièces de théâtre organisées avec les autres enfants de la résidence. "Les relations de voisinages étaient très bonnes".

UNE RÉHABILITATION BIEN VÉCUE

Après le décès de sa mère en 1962, Arlette NEAU, exerçant des fonctions de Secrétaire comptable, reprend le contrat de location à son nom car elle se sent bien dans ce quartier où "les voisins passent de jardin en jardin". Au début des années 70, l'installation d'un chauffe-eau et de radiateurs à gaz apporte à son logement un confort indéniable.

En 1989, l'Office entreprend des travaux de réhabilitation importants au sein de la résidence du Rêve. Les logements sont entièrement refaits à neuf : isolation thermique et phonique avec le double vitrage, mise aux normes de l'électricité, rénovation de la salle de bain, de la cuisine, réfection des sols, murs et plafonds...Pendant la réhabilitation, Arlette NEAU est relogée dans une autre résidence à Fontenay. Les frais de déménagement et d'emménagement sont intégralement pris en charge par l'Office. Mais à l'issue des travaux, elle désire plus que tout autre chose retourner au Rêve, comme si une partie d'elle-même était restée là-bas. C'est tout naturellement que l'Office lui réattribue un logement dans la résidence de son enfance et lui propose de choisir elle-même la couleur de la tapisserie.

"Je me suis toujours sentie bien au Rêve"

UNE RÉSIDENCE DE RÊVE

En plus des travaux de rénovation, Arlette NEAU bénéficie, dans son nouvel appartement, d'une vue imprenable sur Fontenay-le-comte. Actuellement à la retraite elle continue à s'adonner à sa passion du jardinage : "j'aime prendre soin de mon jardin et m'occuper de mes fleurs" dit-elle avec sérénité. Le reste de son temps, elle le consacre à des œuvres caritatives faisant du bénévolat pour diverses associations.

Dynamique et généreuse, Arlette NEAU l'est sans conteste, animée par le feu de la vie que nous lui souhaitons heureuse pour de nombreuses années encore. ■

Au 1er plan, le mur où, enfant, elle jouait au théâtre

résidences

OPDHLM DE LA VENDÉE
44, bd d'Angleterre - BP 45
85002 LA ROCHE-SUR-YON Cedex
Tél. 02 51 09 85 85
communication@ophlm-vendee.fr

Directeur de la publication
Gérard VILLETTE

Rédactrice en chef
Stéphanie MARCHAL

Rédaction/Photographie
Service communication

Conception & Impression
Imprimerie Boutet

ISSN en cours
Dépôt légal Avril 2006